

内 容 摘 要

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: X200108006

UDC_____

学 位 论 文

不动产物权登记效力研究

Study on the Efficiency of Registration for the

Real Right of the Immovables

陈 辉 峰

指导教师姓名: 黄健雄 副教授

申请学位级别: 硕 士

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交时间: 2004 年 11 月

论文答辩日期: 2004 年 月

学位授予单位: 厦 门 大 学

学位授予日期: 2004 年 月

答辩委员会主席_____

评 阅 人_____

2004 年 11 月

内 容 摘 要

前言部分从我国现行不动产物权登记效力规定相互矛盾甚多而不动产物权交易功能日益凸显的现状出发，指出研究不动产物权登记效力规则的现实意义。

正文共分四个部分。

第一部分为不动产物权登记效力概念分析。主要研究不动产、不动产物权登记、不动产物权登记效力的概念，着重于不动产物权登记效力的概念及其基本理论的讨论。

第二部分为不动产物权登记的效力表现。该部分通过对各国不动产物权变动模式与登记效力的立法例及其理论基础的比较研究，得出不动产物权变动模式与不动产物权登记效力存在关联关系，但并不存在一一对应关系，甚至于登记生效主义与登记的公信力也存在相分离的立法体例，各国对于不动产物权登记效力的立法选择，乃基于各国立法政策与价值取向的结果。讨论了有关不动产物权登记效力表现的学说，归纳出不动产物权登记效力的表现，并阐明登记对于不动产物权变动仅仅具有相对性。

第三部分为我国不动产物权登记效力规则存在的问题。该部分考察了我国不动产物权登记的历史沿革、现行法关于不动产物权登记效力的规定，指出我国不动产物权登记效力规则存在的问题。

第四部分为我国不动产物权登记效力规则的立法完善。该部分首先讨论了我国不动产物权登记制度的价值取向，指出我国不动产物权登记效力的立法模式应选择登记生效-登记公信力模式，并就如何完善我国的不动产物权登记效力规则提出设想。

结论部分为对我国不动产物权登记效力规则立法理念的展望。

关键词： 不动产登记；登记效力；公示公信

ABSTRACT

The preface is based on the fact that there are many contradictions about the living regulations of the efficiency of the registration for the real right of the immovables and the fact that the functions of the deal about the real right for immovables are becoming clearer and clearer. It points out the living value of the regulations about the efficiency of the registration for the real right of the immovables.

There are four parts in the article as follows.

First, it analyzes the concept about the efficiency of the registration for the real right of the immovables. It is mainly about the fixed property, the registration of the real right for the immovables and the concept of the efficiency of the registration for the real right of the immovables. It puts emphasis on much discussion about the concept and the basic principles of the efficiency of the registration for the real right of the immovables.

Second, it is about the efficient display of the registration for the real right of the immovables. It studies the changing system of the real right of the immovables and the legislative cases about the efficiency of the registration in different countries, which can infer the relation between the changing system of the real right for the immovables and the existence about efficiency of the registration for the real right of the immovables. There exist some legal cases about the contradictions between the registration in effect and the capacity for reliance of registration, which are influenced by the legislative choices, legislative policy and viewpoints of value in the different countries. In this part, it also discusses the theory about the efficiency of the registration for the real right of the immovables and concludes the display about the efficiency of the registration for the real right of the immovables. Moreover, it illustrates the relative characteristic about the efficiency of the registration for the real right of immovables.

Third, it states the living problems—the regulations about the efficiency of

the registration for the real right of the immovables in China. This part focus on the processes of the reform about the principles of the real right for the immovables and the living rules about the efficiency of the registration for the real right of the immovables, which points out the living problems about the efficiency of the registration for the real right of the immovables .

Fourth, it shows legislative improvements about the efficiency of the registration for the real right of the immovables. First of all, it discusses the viewpoints of value about the system of the efficiency of the registration for the real right of the immovables and points out legislative system which should be carried out by registered system----a form of capacity for reliance. At the same time, it also provides some ideas that are concerned with the way to improve the rules about the efficiency of of the registration for the real right of mmovables.

The conclusion makes predictions about the legislative principles of the efficiency of the registration for the real right of the immovables in our country.

Key Words: Registration for the real right of immovables; The efficiency of the registration; Effect of announcement and public trust

目 录

前 言	1
第一章 不动产物权登记效力的概念分析	2
第一节 不动产的概念	2
一、不动产的定义	2
二、动产和不动产区分的意义	4
第二节 不动产物权登记的概念	4
一、物权概念的缘起	4
二、不动产物权登记的定义	5
第三节 不动产物权登记效力的概念	6
一、定义	6
二、法律特征	7
三、时间效力	8
四、登记效力的载体	9
五、登记构成要件	10
六、登记的撤销	13
第二章 不动产物权登记的效力表现	14
第一节 不动产物权公示原则的历史沿革	14
第二节 不动产物权登记效力表现的立法例	15
一、不动产物权变动模式及其登记效力的比较法考察	15
二、几点启示	20
第三节 不动产物权登记效力的学说	27

一、六效力说·····	27
二、四效力说·····	27
三、三效力说·····	27
四、二效力说·····	28
五、本文见解·····	28
第四节 不动产物权登记效力的表现·····	29
一、公示力·····	29
二、对抗力·····	30
三、推定力·····	31
四、公信力·····	32
第五节 登记对不动产物权变动的相对性·····	32
一、登记与因法律行为发生的不动产物权变动·····	33
二、登记与非因法律行为发生的不动产物权变动·····	34
三、两种登记主义冲突的解决·····	35
第三章 我国不动产物权登记效力存在的问题·····	37
第一节 我国不动产物权登记的历史沿革·····	37
第二节 我国不动产物权登记效力存在的问题·····	38
一、现行法有关不动产物权登记效力的规定·····	38
二、我国不动产物权登记效力存在的问题·····	42
第四章 我国不动产物权登记效力规则的立法完善·····	51
第一节 我国不动产物权登记效力制度的价值取向·····	51
第二节 我国不动产物权登记效力模式的立法选择·····	52
一、登记生效主义是当前中国的立法选择·····	53
二、我国不动产物权登记效力选择公信力效力的必要性与可能性·····	55

第三节 我国不动产物权登记效力规则的完善·····	57
一、确立登记效力的私法性和强行性规则·····	57
二、民事实体基本法律统一规制登记效力·····	59
三、专门的不动产登记法保障登记的真实性的·····	64
结 论·····	70
参考文献·····	71

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The analysis of the concept about the efficiency of the registration for the real right of the immovables	2
Subchapter 1 The concept of fixed property	2
Section 1 Definition of fixed property.....	2
Section 2 Value of telling free estate from fixed property.....	4
Subchapter 2 The concept of the registration about the real right of the immovables	4
Section 1 The original concept of real right.....	4
Section 2 Definition.....	5
Subchapter 3 The concept of the efficiency of the registration for the real right of the immovables	6
Section 1 Definition.....	6
Section 2 Legal characteristics.....	7
Section 3 The time when the registration come into force.....	8
Section 4 Carriers of the efficiency of the registratio.....	9
Section 5 Requisites to constitute registration.....	10
Section 6 Abatement of registration.....	13
Chapter 2 The efficient display of the registration for the real right of the immovables	14
Subchapter 1 The processes of the reform about the principles	14
Subchapter 2 The legal cases the efficient display of the registration for the real right of the immovables	15
Section 1 The studies about the changing system of the real right of the	

immovables and the efficiency of the registration·····	15
Section 2 Views·····	20
Subchapter 3 Some statements about the efficiency of the registration for the real right of the immovables·····	27
Section 1 Six ways of the efficiency·····	27
Section 2 Four ways of the efficiency·····	27
Section 3 Three ways of the efficiency·····	27
Section 4 Two ways of the efficiency·····	28
Section 5 The view of the article·····	28
Subchapter 4 The displays about the efficiency of the registration for the real right of the immovables·····	29
Section 1 Effect of announcement·····	29
Section 2 Effect of confronting·····	30
Section 3 Effect of inference·····	31
Section 4 Effect of public trust·····	32
Subchapter 5 The relativity between registration and changes of the real right of the immovables·····	32
Section 1 Registration and the changes of the real right of the immovables caused by legal law·····	33
Section 2 Registration and the changes of the real right for the immovables caused by others·····	34
Section 3 Solutions to the contrast ·····	35
Chapter 3 Some living problems about the efficiency of the registration for the real right of the immovables in our country·····	37
Subchapter 1 The processes of the reform about the efficiency of the registration for the real right of the immovables·····	37

Subchapter 2	Some living problems about the efficiency of the registration for the real right of the immovables	38
Section 1	Some current regulations	38
Section 2	Some living problems	42
Chapter 4	Legislative improvements about the efficiency of the registration for the real right of the immovables	51
Subchapter 1	Viewpoints of the value orientation of the system about the efficiency of the registration for the real right of the immovables in China	51
Subchapter 2	The legislative choice of the system about the efficiency of the registration for the real right of the immovables in China	52
Section 1	The legislative choice----- the theory about the efficiency of the registration in China	53
Section 2	The necessity and possibility of the capacity for reliance about the efficiency of the registration for the real right of the immovables in China	55
Subchapter 3	Improvements about the rules of the efficiency of the registration for the real right of the immovables	57
Section 1	Establish the private and mandatory rules on the efficiency of registration	57
Section 2	Regulate the efficiency of registration by the civil substantive law	59
Section 3	Set up special law on immovable estate to guarantee the authenticity of registration	64
Conclusion		70
Bibliography		71

厦门大学博硕士论文摘要库

前言

自从人类社会选择登记这种“人类社会最好也是最简单的不动产公示手段”以来，随着登记功能的发展嬗变，登记制度逐渐发展成为不动产物权的基本法律制度。而不动产物权公示效力问题，则是不动产物权法律制度的核心，是其首先要解决的问题。在我国，由于历史的原因，不动产物权制度没有得到充分的重视和深入研究，立法上甚至找不到一部专门规制民法意义上的不动产物权制度的法律法规。有关登记效力的法律规则杂乱无章，相互矛盾之处甚多，立法界、理论界与实务界的认识各不一致，法的预期性由此大打折扣。近二十余年来，随着市场经济的发展完善，我国不动产物权已经历了从归属到利用，从权利人对物自为使用收益的现实支配，到不动产物权呈现价值化的发展演变。不动产物权交换功能日益凸显，交换使得不动产物权得以流转，在流转中实现物权价值的最大化。毫无疑问，登记效力的研究将有助于维护私的权利关系，保障交易安全，促进经济活动迅捷化和经济关系有序化，为动态的不动产物权交易规则奠定理论基础。

第一章 不动产物权登记效力的概念分析

第一节 不动产的概念

一、不动产的定义

区分财产为动产和不动产来自于罗马法的传统。在财产的古代法，按照财产的尊鄙程度不同，财产分为动产和不动产。到罗马后期查士丁尼时代，“不动产”与“动产”身上所赋予的“尊贵”与“卑贱”意义已经消退，“动产”与“不动产”的区分只反映出其物理上和价值上的意义，“是以物能否移动和移动后是否变更其性质、损害其价值进行分类。”^①罗马法的不动产可分为土地、动产附着于不动产而成为不动产、存在于土地之上的权利形态三类。罗马法对不动产的此种基于财产的分类，而不是物的分类划分的立法体例，为《法国民法典》所继受。《法国民法典》第517条规定：“财产之作为不动产，或依其性质，或按其用途，或依权利的客体。”^②《法国民法典》中的不动产指不可移动的自然不动产即土地、附着于土地因其用途而成为不动产的物、以土地为客体的权利、土地用益权、地役权、返还土地的诉权。^③不动产的分类除了物可否移动的物理标准以外，还含有价值范畴的判断，不动产是一些重要价值的财产，包括了许多财产权利。

世界多数国家采取的则是另一种立法体例。《德国民法典》、《日本民法典》、《意大利民法典》、《苏联和各加盟共和国民事立法纲要》及我国旧民法典等使用的不动产概念，是指不能移动或移动必然毁损经济价值的物。这两种立法体例的区别在于前者不动产是权利，即不可动之物上的支配权利，后者不动产是物，即不可动之物。比如德国民法中只有“不可动之物”一词，

① 周枬.罗马法原论[M].北京:商务印书馆,1996.283.

② 拿破仑法典[Z].李浩培,吴传颐,孙鸣岗译,北京:商务印书馆,1979.68.

③ 江平,李显冬.中国土地立法研究[M].北京:中国政法大学,1999.146.

并没有使用“不动产”一词；在《德国民法典》中，不动产的通行解释是“地”^①。《德国民法典》第94条第1款第1句规定，土地、房屋和永久附着物是不动产。《日本民法典》第86条第1项和《韩国民法典》第99条第1项也均规定，土地及其定着物为不动产。^②而《瑞士民法典》采用了给动产下定义的方式区分动产与不动产，其713条规定：“性质上可移动的有体物以及法律上可支配的不属于土地的自然力，为动产所有权的标的物。”^③其不动产基本上限于土地、矿山及其土地附着物。1991年颁布的《苏联和各加盟共和国民事立法纲要》将物分为动产与不动产，规定：“不动产是土地和所有与土地牢固地联系在一起的物，以及由立法文件规定的属于不动产的其他财产。”^④其后《俄罗斯联邦民法典》第130条并没有对不动产下定义，而是采用列举的立法形式，指出不动产是什么。^⑤由于俄罗斯实行民商合一，俄罗斯新民法典对不动产的法律规定已不仅仅局限于从物的自然属性入手确定不动产，也结合考虑到该财产在生活中的使用目的、经济价值、社会意义等，综合上述特征确定不动产的类型。

在英美法系，法律上所称的财产是指归属于某主体或由某主体支配的东西，用财产来概括。动产主要不是纳入财产法进行规范的，而是由合同法、侵权法调整。因此，英美法系的财产所有权规范主要是针对不动产而言。

由此可见，对于不动产的定义，并不具有统一性，有直接下定义者，亦有列举式，还有反证式。从总的来看，物可因三个原因而成为不动产：其一因其自然属性不可动而成为不动产；其二因其固定于土地而不可动；其三因其服务于不动产的使用而被视为不动产。也有学者将其归纳为自然标准和添附标准两个划定标准。^⑥正如日本民法学者富井政章所言：“今日所以区别动产与不动产者，非以其价之殊，实以其性质之异也。”“两者区别之必要，因

① 孙宪忠.德国当代物权法[M].北京:法律出版社,1997.7.

② 崔吉子.韩国的不动产登记制度[A].梁慧星.民商法论丛(26)[C].香港:金桥文化出版(香港)有限公司,2003.718-719.日本民法典[Z].王书江译,北京:中国法制出版社,2000.20.

③ 瑞士民法典[Z].殷生根,王燕译,北京:中国政法大学出版社,1999.205.

④ 鄢一美.俄罗斯不动产物权变动及其登记制度的特点[J].政法论坛,2002,(2):137.

⑤ 俄罗斯联邦民法典[Z].黄道秀,李永军,鄢一美译,北京:中国大百科全书出版社,1999.69-70.

⑥ 孙宪忠.当代不动产法要义[A].孙宪忠.论物权法[C].北京:法律出版社,2001.317.

其性质之各殊也。”^①土地及建筑物作为不动产，各国并无争议。除此之外，是否是不动产，各国则有很大的不同。一项财产，因为其自身所处的条件或背景的差异时而为动产时而为不动产，这一事实说明动产与不动产的分类在相当程度上是模糊的，分类的标准具有不确定性。

二、动产和不动产区分意义

由于不动产具有供给有限性、必要性和社会性的特点，是重要的财产，与动产迥然有异，人类之所以要区分动产与不动产，一言蔽之，是为了将具有重要社会意义的财产从一般财产中分离出来，予以一般财产所没有的管理和保护，并在此基础上建立起对物权制度至关重要的物权公示制度，对不动产与动产分别适用两种不同的规则。毋庸置疑，该区分对于法典编纂结构、不动产法律规范在法典中的绝对重点地位、动产和不动产的法律规范的区分意义重大。具体而言，从权利的取得方式、权利的转让形式、公示方法、能否设定他物权、权利的限制等方面来考察，两者都有很大的不同。

第二节 不动产物权登记的概念

一、物权概念的缘起

物权，作为近代民法一项重要概念，与债权共同构成近现代财产权的两大基石。物权这一名词起源于罗马法的“对物权”，与此相对应的是债权，起源于罗马法的“对人权”。《法国民法典》未采用物权概念，是因为其继受后期注释法学派注释的罗马法。关于物权的本质，后期注释法学派采“对物关系说”，认为物权的本质是人与物的关系，没有采用支配权与请求权这一重要的权利分类。^②学者们关于物权的认识，是把物权定义为“广义财产权”。所谓广义财产，“指为民事主体拥有的财产和债务的综合，即属于民事主体之具

^① 富井政章.民法原论(1)[M].陈海瀛,陈海超译,北京:中国政法大学出版社,2003.196.

^② 梁慧星.是制定“物权法”还是制定“财产法”?[A].蔡耀忠.中国房地产法研究(2)[C].北京:法律出版社,2003.125-134.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库